

# CAPIFORCE

Bulletin Trimestriel d'Information de la  
Société Civile de Placement Immobilier

La Cantine du Troquet

The image shows the exterior of a restaurant named 'La Cantine du Troquet'. A red awning with the restaurant's name in white letters covers the entrance. Below the awning, there are large glass windows and doors. The windows display various posters and signs, including one for 'EXCLUSIF A LOUER' and another for 'CANTINE DE BISTROT'. Outside the entrance, there are several small wooden tables and chairs arranged for outdoor seating. The ground is paved with grey stones.

# Editorial

Chers Associés,

Les réglementations environnementales relatives aux émissions de carbone sur l'ensemble du cycle de vie incitent aujourd'hui les investisseurs à rénover les bâtiments existants plutôt qu'à construire de nouveaux immeubles de bureaux. L'efficacité énergétique est devenue une obligation réglementaire avec un reporting des données réelles de consommation d'énergie pour répondre aux exigences des régulateurs, des locataires et des futurs acquéreurs. A cet effet, votre SCPI CAPIFORCE s'inscrit parfaitement dans cette dynamique

Malgré des incertitudes liées aux risques géopolitiques, l'amélioration de l'environnement économique a favorisé la stabilité financière : la croissance économique devrait se redresser ; le taux de chômage affiche un niveau historiquement bas et l'inflation globale devrait continuer de se modérer pour revenir à des niveaux proches de la cible d'inflation de 2 %. Ces facteurs ont conduit la Banque Centrale Européenne (BCE) à amorcer une première baisse de ses taux directeurs à concurrence de 25bps, ce qui devrait permettre d'accompagner une reprise plus franche de l'économie française.

Concernant l'immobilier de bureaux, la polarisation entre les marchés centraux et les marchés périphériques ressort clairement et se reflète tant dans les taux de vacance que dans les taux de rendement prime. L'ampleur de la polarisation s'est accentuée entre les immeubles avec le développement du travail à distance. Les utilisateurs cherchent à sécuriser les immeubles les plus centraux et les plus accessibles et sont prêts à s'engager sur des durées fermes plus longues qu'auparavant. Le marché reste aujourd'hui ralenti par le manque d'offre de qualité bien localisée dans les secteurs prisés par les utilisateurs ainsi que par le manque de consensus sur les prix. Les stratégies d'optimisation des coûts et de réductions des surfaces devraient perdurer mais semblent néanmoins avoir atteint un point haut.

Le marché de l'immobilier de commerce affiche quant à lui une stabilité des taux depuis le début d'année, mais les volumes d'investissement sont en contraction prononcée : cette tendance illustre une continuité dans la prudence des investisseurs à diversifier leurs investissements dans le secteur commercial, quand bien même les fondamentaux restent solides. La demande reste forte sur le format « boutique » qui continue d'animer le marché locatif. Le marché continue de subir le climat d'incertitudes qui n'aide pas les acteurs dans leurs processus de décision. Les taux de rendement prime des pieds d'immeubles restent stables et s'établissent à un niveau de 4,50 % à Paris, 5,00 % en région et les retraits parks à 5,75 %.

Le marché de l'investissement en immobilier industriel et logistique enregistre un regain de dynamisme. La normalisation de l'inflation, l'amélioration progressive des conditions de financement et le maintien des liquidités disponibles favorisent en effet la reprise de l'activité. Ces actifs restent un placement relativement résilient en mesure de tirer leur épingle du jeu en période de troubles.

Les résultats de la SCPI CAPIFORCE ont permis une distribution de 3,60 € par part au 2<sup>ème</sup> trimestre 2024 en ligne avec la distribution de 2023, tout en continuant la reconstitution du Report A Nouveau (RAN).

Le Taux d'Occupation Financier (TOF) se maintient à un niveau supérieur à 94 % au T2-2024. Le taux d'encaissement dépasse quant à lui les 95 %, reflétant la solidité de la base locative très diversifiée répondant à une demande réelle de la part des utilisateurs.

Ces résultats témoignent de la résilience de votre SCPI dans un contexte chahuté.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

Nouvelle Direction Générale pour FIDUCIAL Gérance avec la nomination de Jean-Philippe MARTIN qui prend la succession de Thierry GAIFFE en poste depuis 2016, partant à la retraite, et à qui nous adressons nos plus sincères remerciements pour le travail accompli durant son mandat. Jean-Philippe MARTIN rejoint de nouveau le groupe FIDUCIAL, après une expérience de plus de 20 ans dans des établissements financiers.

## Chiffres clés

Capitalisation	83,3 M €
Associés	3 341
Dividende 2T 2024	3,60 €
Taux de distribution 2023	6,81 %
Prix d'exécution hors frais au 28.06.2024	199,00 €
Valeur de réalisation par part au 31.12.2023	262,19 €
Valeur de reconstitution par part au 31.12.2023	306,91 €

## Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	91
Surfaces	50 914 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	142
Loyers quittancés (HT/an)	8,0 M €

## Principaux risques

Risques liés au marché immobilier

Risque de perte en capital

Risque de liquidité

Risque de variabilité des revenus

1 / 3 Rue de Trétaigne PARIS (18<sup>ème</sup>)

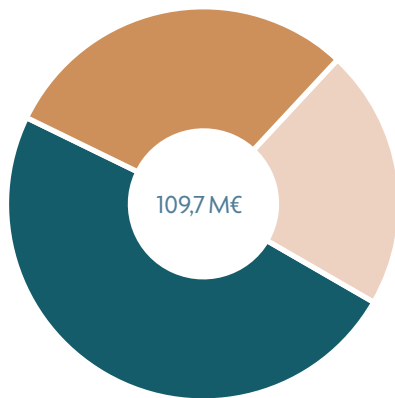




20 Rue Caulaincourt PARIS (18<sup>ème</sup>)

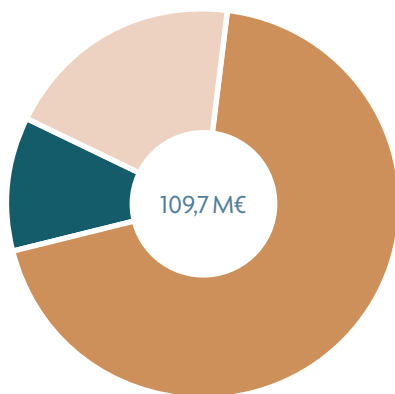
## Composition du patrimoine

Par référence à la valeur vénale au 30.06.2024



Répartition géographique

- Régions : 48 %
- Ile-de-France : 22 %
- Paris : 30 %



Répartition par destination

- Locaux commerciaux : 71 %
- Bureaux : 19 %
- Locaux mixtes, activités et divers : 10 %

## Investissements / Arbitrages

La vente du site de Tourcoing (59), qui faisait l'objet d'une promesse longue au profit d'un promoteur, est intervenue en fin de trimestre, au prix convenu initialement, soit 1.200 k€ HT, ce qui a permis de dégager une prime de 30 % par rapport à la valeur d'expertise, et une plus-value non taxable de plus de 800 k€. En outre, du fait du retard pris par cette cession, l'acquéreur a pris en charge les frais supportés par votre SCPI pendant la période intermédiaire.

Par ailleurs, votre SCPI a signé une promesse de vente sur les derniers lots restant lui appartenir sur l'actif de Voisins-le-Bretonneux (78), pour un prix nettement supérieur à la valeur d'expertise ainsi qu'à la VNC.

## Distribution des revenus

### Acomptes trimestriels

Période	Date de versement	2024	Rappel 2023
1 <sup>er</sup> trimestre	22 avril 2024	3,60 € / part	3,84 € / part
2 <sup>ème</sup> trimestre	25 juillet 2024	3,60 € / part	3,84 € / part
3 <sup>ème</sup> trimestre			3,50 € / part
4 <sup>ème</sup> trimestre			4,00 € / part
<b>Total revenus distribués</b>		<b>7,20 € / part</b>	<b>15,18 € / part</b>

# Situation locative

## Principales locations ou relocations

Adresse	Surface en m <sup>2</sup>	Nature	Date d'effet
89 Bd Montparnasse - 75006 PARIS	93	Commerce	01/06/2024
1 Av. de Tavel - 30133 LES ANGLÉS	67	Commerce	02/05/2024

**Total des locations ou relocations du trimestre en loyers H.T. / an** **71 750 €**

## Principales libérations

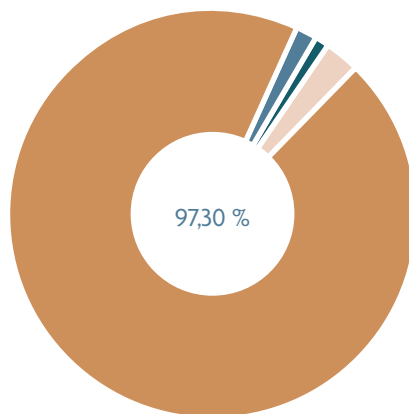
Adresse	Surface en m <sup>2</sup>	Nature	Date d'effet
55 Bd Voltaire - 75011 PARIS	173,9	Commerce	27/06/2024
1 Av. de Tavel - 30133 LES ANGLÉS	58	Commerce	14/06/2024
6 Rue de Strasbourg - 33520 BRUGES	2 342	Entrepôt	06/06/2024
12 Rue de Berlin - 13127 VITROLLES	1 850	Entrepôt	06/06/2024
2 Rue de Bastia - 67100 STRASBOURG	1 763	Entrepôt	06/06/2024

**Total des libérations du trimestre en loyers H.T. / an** **623 544 €**



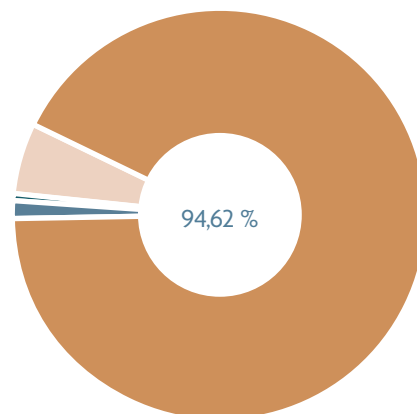
19 Rue de Washington PARIS (8<sup>ème</sup>)

## Taux d'Occupation Financier trimestriel\*



1<sup>er</sup> trimestre 2024

- Locaux occupés : **94,71 %**
- Locaux sous franchise : **1,55 %**
- Locaux sous promesse de vente : **1,04 %**
- Locaux vacants : **2,70 %**



2<sup>ème</sup> trimestre 2024

- Locaux occupés : **93,31 %**
- Locaux sous franchise : **1,23 %**
- Locaux sous promesse de vente : **0,08 %**
- Locaux vacants : **5,38 %**

\* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants. La méthodologie de calcul du TOF évolue à compter du 1<sup>er</sup> semestre 2022 et inclut notamment dans sa formule les franchises et les locaux sous promesse de vente.

# Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

## Taux de distribution

	2019	2020	2021	2022	2023
Dividende en € <sup>(1)</sup>	15,84	13,63	15,00	20,00	15,18
dont % des revenus non récurrents	0,00%	29,34%	6,67%	25,00%	0,00%
Prix de part acquéreur moyen de l'année / Prix de part acquéreur au 01.01 <sup>(2)</sup>	266,10	247,68	247,68	223,95	222,77
Taux de distribution <sup>(3)</sup>	5,95%	5,50%	6,06%	8,93% <sup>(4)</sup>	6,81%

<sup>(1)</sup> Avant prélèvement.

<sup>(2)</sup> Jusqu'à 2020 : prix de part acquéreur moyen de l'année. A partir de 2021 : prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

<sup>(3)</sup> Jusqu'à 2020 : TDVM. A partir de 2021 : Taux de distribution.

<sup>(4)</sup> Intégrant 5,00 € de plus-value dégagée lors des arbitrages versés avant fusion.

## Taux de Rentabilité Interne

TRI 15 ans au 31.12.2023 source IEIF **+8,06 %**

# Marché des parts

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts

## Marché secondaire

Date de la confrontation	Parts échangées	Prix d'exécution (hors frais)	Prix acquéreur (frais inclus)
30.04.2024	551	200,00 €	222,00 €
31.05.2024	282	199,00 €	220,89 €
28.06.2024	281	199,00 €	220,89 €
<b>Total</b>	<b>1 114 parts</b>	<b>199,49 €</b>	<b>221,44 €</b>

6 742 parts en attente de retrait au 30 juin 2024.

## Marché de gré à gré

Aucune part échangée hors marché au 2<sup>ème</sup> trimestre 2024.

# Évolution du capital

Nominal de la part : 153 €

	30.09.2023	31.12.2023	31.03.2024	30.06.2024
Nombre de parts	377 131	377 131	377 131	377 131
Capital nominal	57 701 043 €	57 701 043 €	57 701 043 €	57 701 043 €

# Principaux Risques

## Risques liés au marché immobilier

Les variations du marché immobilier peuvent avoir un impact défavorable sur la valorisation des parts de la SCPI ;

## Risques de perte en capital

Le capital investi dans la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. La somme récupérée peut être inférieure à la somme investie, en cas de baisse de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI sur la durée du placement ;

## Risques de liquidité

L'investissement dans la SCPI est considéré comme peu «liquide». Le risque est de ne pas pouvoir vendre facilement vos parts ;

## Risques de variabilité des revenus

Le rendement des parts de la SCPI dépend des loyers encaissés par celle-ci et n'est pas garanti.

Le détail des risques est décrit dans le Document d'Information Clés (DIC) et la note d'information de la SCPI. La consultation de ces éléments est impérative avant toute souscription.

## Calendrier des prochaines confrontations

Mercredi 31 juillet 2024

Vendredi 30 août 2024

Lundi 30 septembre 2024

En cas de couverture par chèque, les donneurs d'ordres d'achat sont informés que leur chèque sera encaissé dès réception pour respecter les modalités de couverture des ordres. La date limite pour la réception des ordres et des fonds est fixée la veille (12 heures) la date de la confrontation.



**Pour tout renseignement  
ou achat de parts**

**Service Commercial** : 01 49 97 56 54  
commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr

**Service Associés** : 01 49 97 56 80  
gestion.associes.scpi@fiducial.fr

# Informations

## Transactions sur le marché secondaire

La situation du registre varie quotidiennement. FIDUCIAL Gérance peut fournir à toute personne qui en fait la demande toute information sur l'état du registre (les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix). Ces informations sont également disponibles sur le site [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr) dans la rubrique "carnet d'ordres" de la SCPI CAPIFORCE, ainsi que le dernier prix d'exécution connu.

### Mode de transmission des ordres d'achat et de vente

Les formulaires de mandat d'achat ou de vente sont disponibles sur simple demande auprès de FIDUCIAL Gérance ou sur le site Internet [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr).

Tout ordre d'achat ou de vente doit être adressé à la Société de Gestion, complété, daté, signé et comporter le nombre de parts à l'achat ou à la vente, ainsi que le prix souhaité. La Société de Gestion n'accepte aucun ordre transmis par téléphone. Les moyens de transmission acceptés par la Société de Gestion sont précisés au dos des formulaires.

- **Pour les associés porteurs de part depuis moins de 5 ans :** Les ordres d'achat sont exprimés en prix maximum frais inclus (nombre de parts x prix unitaire = montant global) + (droits d'enregistrement de 5 % avec un minimum de perception de 25 € + la commission de la Société de Gestion pour son intervention dans la réalisation de la transaction qui s'élève à 5 % HT, soit 6 % TTC par part) et les ordres de vente en prix minimum hors frais. La confrontation se fait sur le prix hors frais.
- **Pour les associés porteurs de part depuis au moins 5 ans :** Les ordres d'achat sont exprimés en prix maximum frais inclus (nombre de parts x prix unitaire = montant global) + (droits d'enregistrement de 5 % avec un minimum de perception de 25 € + la commission de la Société de Gestion pour son intervention dans la réalisation de la transaction qui s'élève à 2 % HT, soit 2,4 % TTC par part) et les ordres de vente en prix minimum hors frais. La confrontation se fait sur le prix hors frais.

Les ordres, pour être enregistrés et participer à une confrontation, doivent être signés, réguliers et complets (qualités et droits du ou des signataire(s), mainlevée préalable des parts nanties, photocopie de la carte d'identité ou du passeport, justificatif de domicile, déclaration et justificatif d'origine des fonds et questionnaire d'entrée en relation investisseur, le cas échéant).

Les ordres de vente, pour être valides, doivent impérativement être accompagnés du document délivré par la Société de Gestion et intitulé «Mandat et attestation à joindre à la déclaration des plus-values immobilières» dûment rempli et signé.

La durée de validité de l'ordre de vente est de 12 mois, prorogeable de 12 mois maximum sur demande expresse du donneur d'ordre. La durée de validité de l'ordre d'achat est de 12 mois maximum, toutefois, le donneur d'ordre peut y indiquer une date limite de validité et préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

### Couverture des ordres d'achat

La couverture des ordres d'achat se fait de préférence par virement sur le compte de CAPIFORCE (BRED, IBAN : FR76 1010 7001 4700 0140 4526 713, BIC : BREDFRPPXXX). Si les donneurs d'ordre optent pour une couverture par chèque, l'ordre d'achat devra être accompagné du règlement libellé à l'ordre de la SCPI CAPIFORCE.

#### Photo couverture :

89 Rue Daguerre PARIS (14<sup>ème</sup>)

### Règlement des ordres de vente exécutés

Le règlement de la vente de parts sera effectué dans un délai maximum d'un mois suivant la clôture de la confrontation mensuelle. **Pour un règlement plus rapide et plus sécurisé, un RIB devra être joint à l'ordre de vente.**

### Jouissance des parts

Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acomptes, et à l'exercice de tout autre droit à compter du 1<sup>er</sup> jour du mois suivant la transaction jusqu'à la date de confrontation.

### Commission de cession de parts perçue par la Société de Gestion

- **Pour les associés porteurs de part depuis moins de 5 ans :** Commission en cas de cession intervenant sur le marché secondaire : Prévoir à la charge de l'acquéreur, en sus des droits d'enregistrement, une commission de cession de 5 % HT, soit 6 % TTC calculée sur le prix d'exécution de la part.
- **Pour les associés porteurs de part depuis au moins 5 ans :** Commission en cas de cession intervenant sur le marché secondaire : Prévoir à la charge de l'acquéreur, en sus des droits d'enregistrement, une commission de cession de 2 % HT, soit 2,4 % TTC calculée sur le prix d'exécution de la part.
- **Commission en cas de cession à titre gratuit (donation ou succession) :** Prévoir à la charge du donateur ou de la succession des frais de dossier de 120,00 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées.
- **Commission de cession résultant d'une cession de gré à gré :** Prévoir à la charge de l'acquéreur, en sus des droits d'enregistrement, des frais de dossier de 120,00 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées.

## Information générales

### Restriction US Person

L'entrée en vigueur des lois Dodd Frank et Fatca aux Etats-Unis ont une incidence sur l'ensemble des Sociétés de Gestion françaises. Ces lois imposent des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation et la fiscalité de produits de placements financiers à des résidents américains. A ce titre, les parts des SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance ne peuvent désormais plus être souscrites par des « US Person » ou transférées à des « US Person » même par voie de succession.

### Données associées

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse, ...) :

- Merci d'adresser directement au Service Associés de FIDUCIAL Gérance votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement :
  1. Pour les changements d'adresse : un justificatif de domicile datant de moins de 3 mois (facture d'eau, d'électricité, de gaz, de fournisseur d'accès Internet ou de téléphonique fixe).
  2. Pour les modifications de domiciliation bancaire : un RIB informatisé avec IBAN et code BIC.
- vous pouvez également adresser votre demande via votre espace dédié du site Internet de la Société de Gestion : [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr) (Rubrique « Mon compte » / « Signaler un changement »).

**Toute demande de modification doit parvenir à la Société de Gestion avant la fin de chaque trimestre civil afin d'être prise en compte lors de la prochaine distribution.**

## Fiscalité

### Prélèvement à la source

Les revenus fonciers, que vous encaissez depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019 sont imposés en temps réel et non plus l'année suivante. Mais contrairement aux salaires ou aux pensions de retraite, ils ne sont pas soumis à une retenue à la source mais à un acompte d'impôt prélevé chaque mois ou chaque trimestre sur votre compte bancaire par l'administration fiscale. Pour en déterminer le montant, celle-ci tiendra compte de vos derniers revenus fonciers déclarés et imposés.

### Prélèvements sociaux sur les produits financiers

L'essentiel des revenus de CAPIFORCE est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Seule une petite partie est imposable dans les revenus des capitaux mobiliers générés par les placements de trésorerie, ils sont également imposés au niveau de chaque associé.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la loi fiscale instaure un prélèvement forfaitaire de 12,8 % correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30 % en tenant compte des 17,2 % des prélèvements sociaux. Ce prélèvement forfaitaire n'exclut pas la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Toutefois, les contribuables y ayant intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option, expresse et irrévocable, est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique.

Les contribuables peuvent aussi demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 € pour une personne seule et 50 000 € pour un couple marié ou pacsé. Ils doivent, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion, avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception de ces revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale. Nous vous rappelons que le régime fiscal applicable est susceptible d'être modifié ultérieurement.

## Assemblée Générale 2024 - Compte-rendu

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de votre Société s'est tenue le 28 juin 2024.

L'ensemble des résolutions présentées par la Société de Gestion a été adopté (à une majorité de 85,96 % à 99,35 %).

La Société de Gestion remercie les associés qui lui ont renouvelé leur confiance en approuvant les résolutions présentées.